

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Annamaria Buffardo
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 256-2024

SIENA NPL 2018 S.R.L. / 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax: 0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail: mirellaventrone@libero.it
C.F.: VNTMLL69T68I234W - P.IVA 06156291210

Sommario

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
BENI IN ESECUZIONE.....	5
CONFINI E PARTI COMUNI.....	7
DESCRIZIONE.....	7
DATI CATASTALI.....	9
PROVENIENZA VENTENNALE.....	10
CRONISTORIA CATASTALE.....	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
FORMAZIONE LOTTI.....	12
CONSISTENZA.....	13
Superficie Commerciale.....	13
LOTTO UNICO.....	15
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI.....	30
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.....	31
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	33
LOTTO UNICO.....	37
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	41
CONCLUSIONI.....	41

INCARICO

Con Decreto del 22-01-2025, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento telematico al G.E. depositandolo nel fascicolo telematico il Tribunale di Napoli Nord

PREMESSA

Il giorno 21-02-2025, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Marco Russo, si recava presso il bene oggetto di esecuzione costituito da un appartamento suddiviso su due livelli (T/S1) facenti parte di unico fabbricato inserito in un parco adibito a civile abitazione sito in Villaricca alla via traversa prima di via Consolare Campana n.21.

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale del bene, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n.1 immobile:

- Un appartamento distribuito tra il piano seminterrato ed il piano terra adibito a civile abitazione facente parte di un fabbricato a schiera di n.2 livelli + sottotetto inserito all'interno di un parco. Il cespite è sito Villaricca alla via Traversa prima di via Consolare Campana n.21 catastalmente identificato al foglio n.6, particella n.1064, sub.90. L'immobile comprende anche due spazi cortilizi posti su quote diverse ma collegati tra loro da una scala in ferro. Il primo è al livello del piano seminterrato mentre il secondo è accessibile sia dal piano terra che dalla strada presentando un grande cancello carrabile. Planimetricamente al catasto l'immobile si presenta come un unico appartamento adibito a civile abitazione suddiviso su due livelli e circondato spazi pertinenziali descritti.

La scrivente precisa quanto di seguito:

- l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via della Libertà, n.1068/C-D, censito

presso il N.C.E.U. al Foglio n.6 Particella n.1064, Sub.90, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Piano S1/T (Prop. Sig. sig. ~~CHESIO VENTARICCA E~~ ~~CHESIO VENTARICCA E~~), è stato oggetto dei seguenti "Titoli Edilizi": Permesso di Costruire, n.3200 del 01/08/2003; Non risulta rilasciata Agibilità artt. 24 e 25 DPR n.380/2001 s.m.i.;

- Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rilevato dai grafici della concessione edilizia risulta che: il permesso a costruire di cui sopra riguardava la costruzione di un intero complesso edilizio all'interno del quale il fabbricato H (di cui l'immobile staggito è parte) prevedeva n.2 villette a schiera ognuna delle quali di due livelli fuori terra, piano seminterrato adibito a garage e sottotetto non abitabile. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di una delle due ville di questo fabbricato ma si presenta come un appartamento indipendente su due livelli (piano terra e seminterrato) adibito a civile abitazione. Nei grafici del permesso a costruire risulta che il piano terra era destinato a porticato mentre il seminterrato era un garage accessibile tramite una discesa carrabile direttamente dalla strada.
- Nel grafico della planimetria catastale il piano terra ed il seminterrato costituiscono un'unica abitazione classificata con categoria A/2, presentano due aree pertinenziali terrazzate e sono un'entità indipendente rispetto all'intero edificio.
- Anche la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi per difformità sostanziali che riguardano la volumetria dell'appartamento (ampliamento della zona di ingresso e del seminterrato lato sottobalcone del piano terra), la modifica degli spazi esterni con l'abbattimento della discesa carrabile che è stata sostituita da una rampa di scale, la costruzione di un solaio al livello del piano terra in luogo delle scale di ingresso al piano T. Per quanto riguarda lo spazio esterno che circonda l'appartamento, dalla planimetria catastale questo risulta unico e allo stesso livello di quota mentre di fatto i cortili sono due: quello antistante il seminterrato è sottoposto rispetto a quello al livello del piano terra di circa 3 metri ed entrambi sono collegati da una scala in ferro.
- A seguito di tali difformità non risulta agli atti del comune nessuna richiesta su nessuna delle modifiche effettuate sul fabbricato. Non risulta nessuna richiesta di frazionamento della villa, né di trasformazione del porticato in edilizia abitativa né cambi di destinazione d'uso del seminterrato o richiesta di permessi per gli abbattimenti né per le variazioni dei prospetti esterni.
- Si specifica che la concessione edilizia rilasciata dal comune di Villaricca n.3200 del 01-08-2003 prevedeva la costruzione di n.8 corpi di fabbrica distinti in planimetria dalle lettere A/B/C/D/E/F/G/H di cui il corpo H prevedeva n.2 villette unifamiliari a schiera(vedi relazione tecnica allegata al permesso a costruire). Nei grafici di concessione il fabbricato di cui il

bene staggito è parte era identificato con la lettera H mentre allo stato attuale, catastalmente e sugli atti di provenienza il cespite viene identificato come facente parte dell'edificio G

- Si segnala che dall'atto di provenienza a cura del notaio Alfonso Monda così come dalle risultanze catastali la signora ~~Anna Maria Buffardo~~ detiene il diritto di abitazione sul cespite staggito del 20%, cifra che verrà detratta dal valore dell'immobile.

A fronte di quanto verificato, in considerazione della quantità e qualità di difformità presenti sull'immobile staggito e precisamente: frazionamento della villa a schiera in più appartamenti indipendenti; l'appartamento al piano terra è stato realizzato in luogo di un porticato, il seminterrato è destinato ad abitazione in luogo del garage e non presenta l'accesso con discesa carrabile così come previsto nei grafici di progetto; non sono presenti le rampe di scale di accesso al piano T mentre è stato costruito un solaio; vi è variazione dei prospetti e modifica dei terrazzi pertinenziali. La previsione di calcolare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi snaturerebbe l'uso e l'appetibilità alla vendita dell'immobile così come oggi è composto ed utilizzato, per cui si procede a valutare il cespite come catastalmente identificato in base al valore d'uso abitativo calcolato per la durata di circa 20 anni in quanto allo stato attuale non risultano agli atti né ordinanze di sequestro/abbattimento/revoca della concessione e/o di ripristino dello stato dei luoghi.

BENI IN ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile

- *immobile a destinazione residenziale A/2 suddiviso su due livelli, piano terra e livello seminterrato facente parte di un edificio a schiera. L'appartamento presenta come pertinenze n.2 terrazzi esterni di circa 317,00 mq.complessivi*
- **Bene unico** – Unità immobiliare sita in Villaricca alla via Traversa prima di via Consolare Campana n.21 edificio G, interno 1, piano S1/T identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.6, particella n.1064 sub.90, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426,08, dati di superficie: 113,00 mq.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

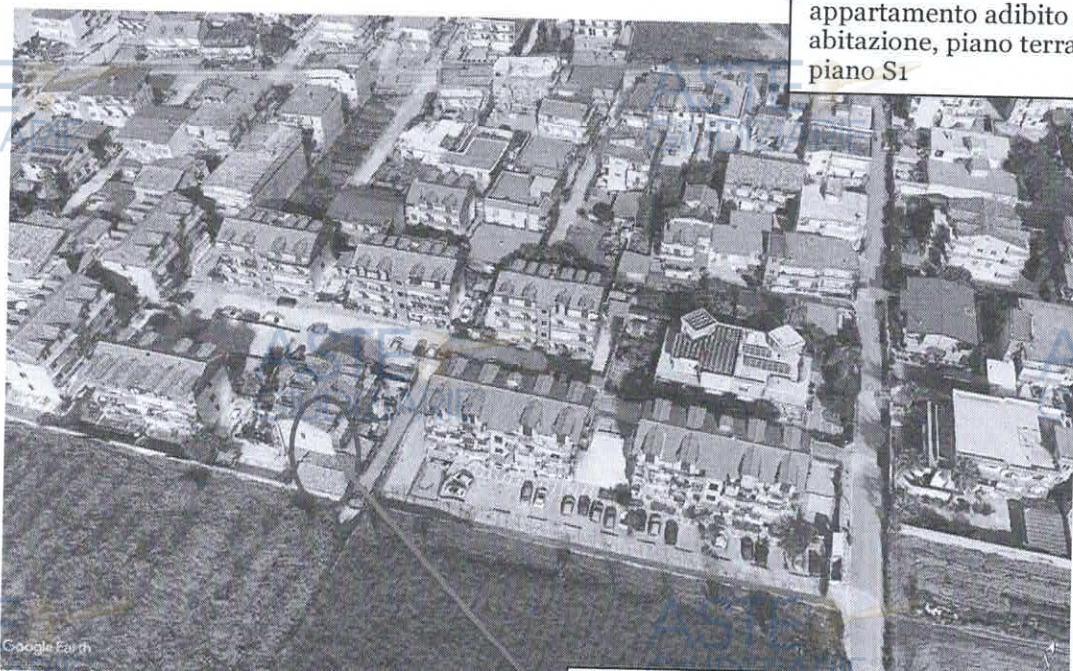
Il bene sottoposto a pignoramento risulta ubicato nel Comune di Villaricca, zona centrale e residenziale, e consiste in un appartamento su due livelli, l

piano terra e livello seminterrato facente parte di un edificio a schiera inserito in un parco.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:



Fabbricato con
appartamento adibito a civile
abitazione, piano terra e
piano S1



appartamento adibito a civile abitazione,
piano terra(S1)+ terrazzi a livello



sovrapposizione tra la VAX catastale e quella georeferenziale.

CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene della presente procedura è costituito da un appartamento piano terra e seminterrato, inserito all'interno di fabbricato della tipologia a schiera facente parte di un complesso immobiliare sito in Villaricca alla via Traversa di via Consolare Campana n.21

Il cespite risulta insistente sulla particella 1064al Fg. 6. L'appartamento risulta confinante con:

- Part. 1501, (ad ovest)
- Traversa prima di via Consolare Campana (ad est)
- Sub.88 (a nord)
- Area parco(sud)

DESCRIZIONE

L'appartamento pignorato, sito in Villaricca alla via traversa prima di via Consolare Campana n.21 ed individuato al NCEU del comune di Villaricca

al foglio 6 particella n.1064 e sub. 90, fa parte di un complesso residenziale in una zona residenziale del comune. Il compendio è composto da un appartamento avente accesso indipendente da una traversa privata. L'immobile è adibito a civile abitazione e si compone di n.2 livelli e terrazzi pertinenziali. L'immobile risulta abitato ~~da Antonina Maria e Massimo Carlo~~ ed è in buone condizioni di manutenzione.

Il complesso edilizio in cui è situato l'immobile oggetto di stima, ha accesso diretto da via Consolare Campana che rappresenta un'arteria importante, del comune di Villaricca con la quale è possibile raggiungere facilmente l'arteria autostradale. Il complesso edilizio a schiera è costituito da due fabbricati costruiti in aderenza facenti parte di un complesso abitativo. Il fabbricato è destinato a civile abitazione composto da 3 piani fuori terra e seminterrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dal viale privato di accesso al fabbricato e presenta un ingresso carrabile al terrazzo del piano terra. La copertura dell'edificio a falde. I muri perimetrali sono in C.A. .La facciata dell'edificio si presenta intonacata ed attintata.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare pignorata è distribuita tra il piano terra ed il seminterrato del fabbricato a schiera; al seminterrato si compone di un'ampia zona destinata ad ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ampio terrazzo a livello e una scala che collega il livello S1 con il piano superiore. Al piano terra vi sono n.3 camere da letto, bagno e balconata. Dal piano terra si accede al terrazzo a livello che è collegato alla strada con un cancello carrabile. Tutti gli ambienti si affacciano sui terrazzi pertinenziali e sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in mogano lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a battenti del genere napoletano. Il portoncino dell'ingresso è del tipo blindato con serratura a doppia mappatura. L'alloggio è munito di tutte le dotazioni tecnologiche: l'impianto di riscaldamento è autonomo, gestito da caldaia murale a gas metano; l'impianto elettrico, sottotraccia, dotato di quadro principale in cui sono inseriti l'interruttore principale, quello differenziale ed il magnetotermico.

L'appartamento tutto, al momento delle ispezioni, si presentava in buono stato d'uso e funzionalità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica che hanno confermato i dati indicati nella certificazione. i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati Villaricca, foglio 6 particella 1064 sub. 90 - corrispondono a quello indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere ed ottenere copia degli atti di compravendita per rogito del notaio alfonso Monda del 14-02-2013, rep. N. 180655/37334. In tale atto il soggetto esecutato acquistava, la piena proprietà del bene da ~~Sig. Immacolata~~ che riservava per sé il 20% dell'uso abitativo del cespite

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale

DATI CATASTALI

immobile sub.90

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Class e	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
-	6	1064	90		A/2	3	5,5 vani	113,00 mq.	195,22	T

INDIRIZZO: traversa prima di via Consolare Campana n.21, edificio G, scala B, int.1, piano S1/T

INTESTATARI CATASTALI:

~~Giuseppe Monda (C.F. 01474510114) (15/01/1934)~~
~~Anna Monda (C.F. 01474510114) (15/01/1934)~~ Diritto di abitazione: 20/100
~~Immacolata Monda (C.F. 01474510114) (15/01/1934)~~ Diritto di proprietà per 1/1

PRECISAZIONI

Il foglio del mappale terreni corrispondente a quello fabbricati è il n.6. La

particella 1064 individuata sul foglio di mappa corrisponde a quella identificata nella nota di trascrizione del pignoramento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

Il bene in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come lotto unico risulta in piena proprietà di:

- ~~[Redacted]~~ (C.F. ~~[Redacted]~~) nata da ~~[Redacted]~~ *Diritto di proprietà per 1/1. Diritto di: Proprietà*
- ~~[Redacted]~~ (C.F. ~~[Redacted]~~) nata da ~~[Redacted]~~ *Diritto di abitazione: 20/100*

L'immobile viene messo in vendita nella sua totalità in quanto la proprietà è unicamente intestata al soggetto esecutato sposata in regime di separazione dei beni con ~~[Redacted]~~ (vedi estratto di matrimonio)

È stato calcolato il diritto di abitazione della ~~[Redacted]~~ e detratto dal valore totale dell'immobile

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato

PROVENIENZA VENTENNALE

L'immobile risulta di proprietà di ~~[Redacted]~~ per atto di compravendita a cura del notaio alfonso Monda del 14-02-2013, rep. N. 180655/37334. In tale atto il soggetto esecutato acquistava, la piena proprietà del bene ~~[Redacted]~~ che riservava per sé il 20% dell'uso abitativo del cespite

A ~~[Redacted]~~ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 20-11-2007 a cura del notaio Margarita Vittorio da potere di ~~[Redacted]~~ di Mancino Luigi

A G.P. Costruzioni di Mancino Luigi i terreni di Villaricca sono pervenuti per atto di compravendita del 18-04-2003 a cura del notaio Margarita Vittorio da

potere di

• DATI CATASTALI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- immobile a destinazione residenziale A/2 suddiviso su due livelli, piano terra e livello seminterrato facente parte di un edificio a schiera. L'appartamento presenta come pertinenze n.2 terrazzi esterni di circa 317,00 mq.complessivi

• **Beneunico– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via Traversa prima di via Consolare Campana n.21 edificio G, interno 1, piano S1/T identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.6, particella n.1064 sub.90, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426,08, dati di superficie: 113,00 mq.**

CRONISTORIA CATASTALE

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Dal sopralluogo si verificava che l'immobile era ubicato alla via Traversa prima di Via Consolare Campana n.21

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sub.90:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 21/10/2005 - Registro Particolare 6303 Registro Generale

57038 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 41660 del 09/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10629 del 2004

2. TRASCRIZIONE del 23/11/2007 - Registro Particolare 39372 Registro Generale 75495

Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 44021/13221 del 20/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 23/11/2007 - Registro Particolare 22891 Registro Generale 75496

Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio 44022/13222 del 20/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 63697
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 122524/71 del 19/10/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

5. TRASCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 6417 Registro Generale 8583
Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 180655/37334 del 14/02/2013 TTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4206
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4413 del 04/11/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

7. TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 26922 Registro Generale 34300
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 5378 del 13/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultavano pendenze relativa ad oneri condominiali in quanto risultava che non esiste un condominio costituito perché le spese vengono ripartite equamente tra i condomini

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato gli immobili erano abitati dalla ~~signora [nome] (tr)~~

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorato per la complessiva proprietà di 1/1, la sottoscritta esperto dichiara che per lo stato dei luoghi in cui si trova l'appartamento non può essere diviso. Per questi motivi risulta conveniente ai fini della vendita considerare un unico lotto.

LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- immobile a destinazione residenziale A/2 suddiviso su due livelli, piano terra e livello seminterrato facente parte di un edificio a schiera. L'appartamento presenta come pertinenze n.2 terrazzi esterni di circa 317,00 mq.complessivi
- **Beneunico– Unità immobiliare sito in Villaricca alla via Traversa prima di via Consolare Campana n.21 edificio G, interno 1, piano S1/T identificato nel NCEU del comune di Villaricca al foglio n.6, particella n.1064 sub.90, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426,08, dati di superficie: 113,00 mq.**

CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dell'immobile oggetto di pignoramento così come sopra identificato

Superficie Commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI

10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

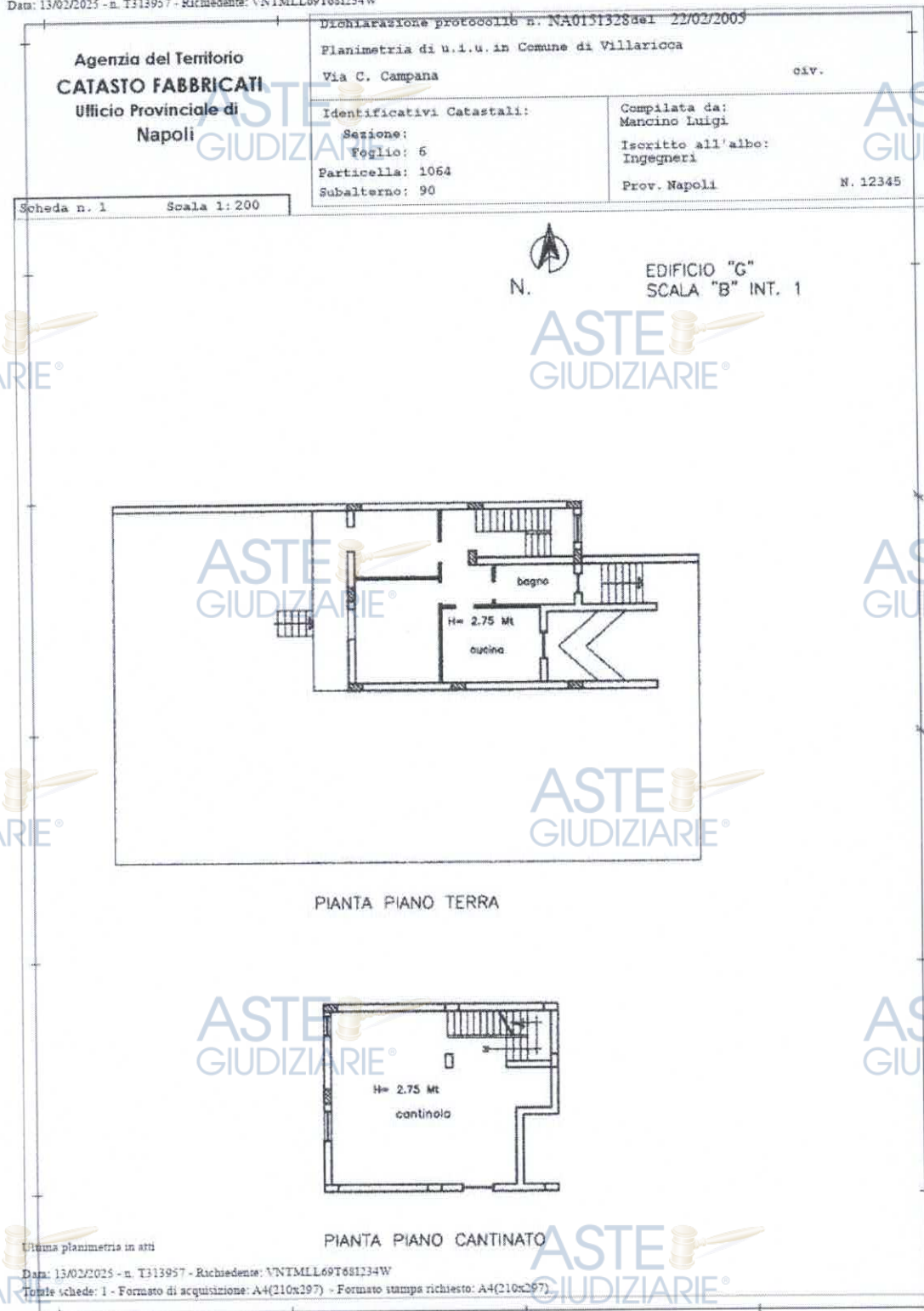
Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	30%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini
Locali uso deposito	20%	

LOTTO UNICO
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

Sub.90

Destinazione residenziale	Superficie interna netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano terra	77,00 mq.	1,00	77,00 mq.	2,70 mt	T
balcone	13,00	0,30	3,9 mq.	-	T
Terrazzo a livello piano terra	277,00	0,30	83,10	-	T
Terrazzo a livello S1	40,00	0,30	12,00	-	S1
Appartamento piano S1	95,00	1,00	95,00	2,70	S1
totale			271,00 mq		

Data: 13/02/2025 - n. T313957 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W



planimetria depositata presso l'agenzia delle entrate

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	
Compilato da: Mancino Luigi		Protocollo n. NA0151328 del 22/02/2005	
Iscritto all'albo: Ingegneri		Tipo Mappale n. 4778 del 07/01/2005	
Prov. Napoli N. 12345		Scala 1 : 500	
Comune di Villaricca		Particella: 1064	
Sezione: Foglio: 6		Dimostrazione grafica dei subalterni	

PIANTA PIANO TERRA

SUB 40- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 41- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 42- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.3 PIANO PRIMO

SUB 43- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.4 PIANO PRIMO

SUB 44- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.5 PIANO SECONDO

SUB 45- ABITAZIONE EDIFICIO "A" INT.6 PIANO SECONDO

SUB 46- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "A" INT.7 PIANO TERZO

SUB 47- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "A" INT.8 PIANO TERZO

SUB 48- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 49- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 50- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.3 PIANO PRIMO

SUB 51- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.4 PIANO PRIMO

SUB 52- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.5 PIANO SECONDO

SUB 53- ABITAZIONE EDIFICIO "B" INT.6 PIANO SECONDO

SUB 54- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "B" INT.7 PIANO TERZO

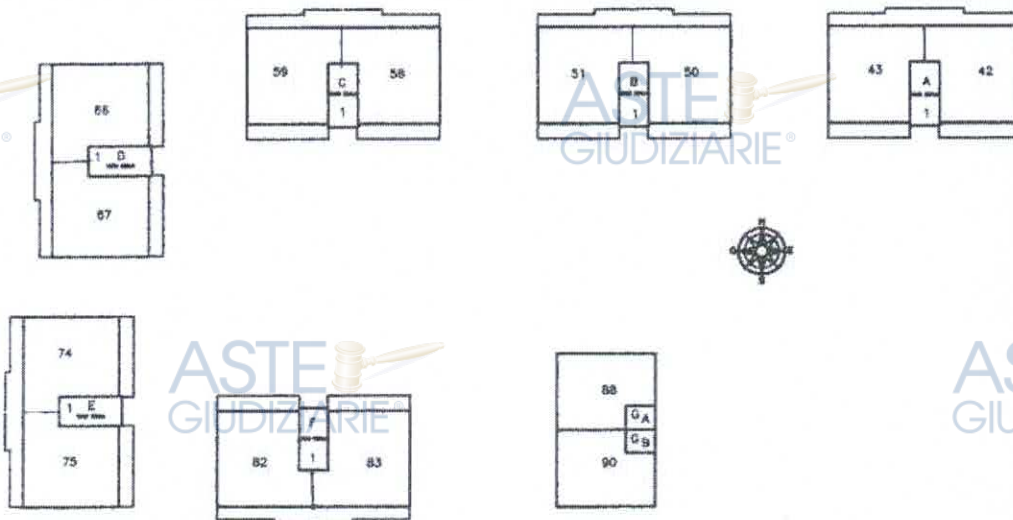
SUB 55- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "B" INT.8 PIANO TERZO

Totale valore: 5 - Formulario di acquisizione: A4(210x297) - Formulario stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2025 - Comune di VILLARICCA(G309) - < Foglio 6 Particella 1064

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Mancino Luigi		Ufficio Provinciale di Napoli	
Iscritto all'albo: Ingegneri			
Prov. Napoli		N. 12345	
Comune di Villaricca		Protocollo n. NA0151328 del 22/02/2005	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 1064	Tipo Mappale n. 4778 del 07/01/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO PRIMO

- SUB 56-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA
- SUB 57-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA
- SUB 58-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.3 PIANO PRIMO
- SUB 59-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.4 PIANO PRIMO
- SUB 60-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.5 PIANO SECONDO
- SUB 61-- ABITAZIONE EDIFICIO "C" INT.6 PIANO SECONDO
- SUB 62-- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "C" INT.7 PIANO TERZO
- SUB 63-- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "C" INT.8 PIANO TERZO
- SUB 64-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA
- SUB 65-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA
- SUB 66-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.3 PIANO PRIMO
- SUB 67-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.4 PIANO PRIMO
- SUB 68-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.5 PIANO SECONDO
- SUB 69-- ABITAZIONE EDIFICIO "D" INT.6 PIANO SECONDO
- SUB 70-- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "D" INT.7 PIANO TERZO
- SUB 71-- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "D" INT.8 PIANO TERZO

Planimetria non attuale

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2025 - Comune di VILLARRICA (CA) - Foglio 6 Particella 1064

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	
Compilato da: Mancino Luigi		Protocollo n. NA0151328 del 22/02/2005	
Iscritto all'albo: Ingegneri		Tipo Mappale n. 4778 del 07/01/2005	
Prov. Napoli		N. 12345	
Comune di Villaricca		Sezione: Foglio: 6 Particella: 1064	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANTA PIANO SECONDO

SUB 72- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 73- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 74- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.3 PIANO PRIMO

SUB 75- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.4 PIANO PRIMO

SUB 76- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.5 PIANO SECONDO

SUB 77- ABITAZIONE EDIFICIO "E" INT.6 PIANO SECONDO

SUB 78- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "E" INT.7 PIANO TERZO

SUB 79- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "E" INT.8 PIANO TERZO

SUB 80- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.1 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 81- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.2 PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA

SUB 82- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.3 PIANO PRIMO

SUB 83- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.4 PIANO PRIMO

SUB 84- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.5 PIANO SECONDO

SUB 85- ABITAZIONE EDIFICIO "F" INT.6 PIANO SECONDO

SUB 86- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "F" INT.7 PIANO TERZO

SUB 87- SOTTOT. NON ABIT. EDIFICIO "F" INT.8 PIANO TERZO

Planimetria non attuale

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

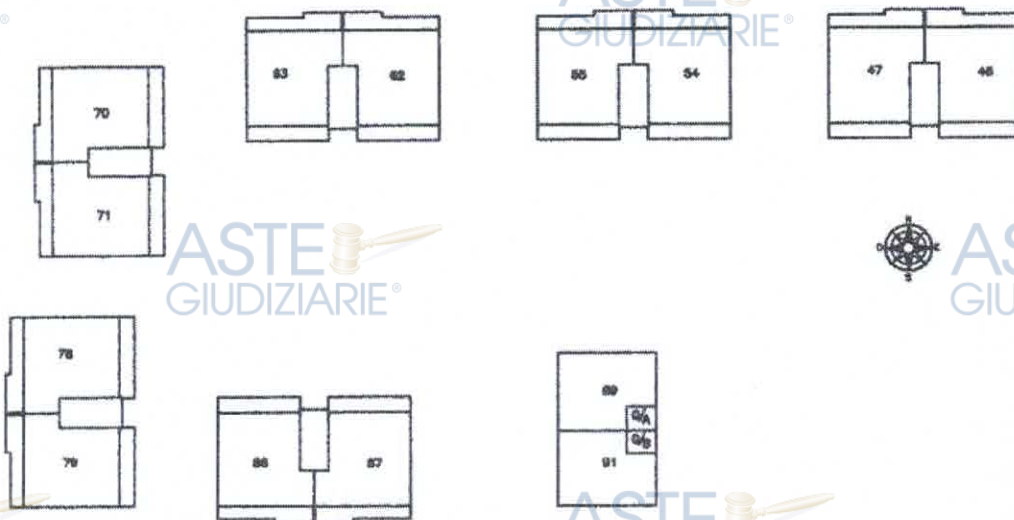
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2025 - Comune di VILLARICCA (G.369) - < Foglio 6 Particella 1064 >

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Mancino Luigi
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Napoli	N. 12345

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Comune di Villaricca	Protocollo n. NA0151328 del 22/02/2005
Sezione: Foglio: 6 Particella: 1064	Tipo Mappale n. 4778 del 07/01/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



- SUB 88- ABITAZIONE EDIFICIO "G" INT.1 SCALA "A"
PIANO INTERRATO/TERRA
- SUB 89- ABITAZIONE EDIFICIO "G" INT.2 SCALA "A"
PIANO PRIMO/SECONDO
- SUB 90- ABITAZIONE EDIFICIO "G" INT.1 SCALA "B"
PIANO INTERRATO/TERRA
- SUB 91- ABITAZIONE EDIFICIO "G" INT.2 SCALA "B"
PIANO PRIMO/SECONDO

Planimetria non attuale

Data: 13/02/2025 - n. T311906 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 13/02/2025 - n. T311672 - Richiedente: Telematico

ELABORATO FARMACISTICO	Completato da: TIVIANI GIOVANNI	Isolato all'uso: PUSILLI EDILIZI	Prov. Napoli	N. 5013
Comune di VILLANOVA	Sezione:	Fattisella 1964	FATTISCELLA	dal
LABORATORIO FARMACIA MA. CARLINI				Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERZO



1. Laboratorio Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2025 - Comune di VILLARICA (AG 309) - < Foglio 6 Particella 1064 >

Data: 13/02/2025 - n. T311348 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	
Compilato da: Ligozzi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 3690		Protocollo n. NA0448007 del 10/05/2011	
Comune di Villaricca		Tipo Mappale n. del	
Sezione:	Foglio: 6 Particella: 1064	Scala 1 : 500	
Dimostrazione grafica dei subalterni			

PIANO PRIMO

SUB 93
SUB 91

PIANO SECONDO

SUB 94
SUB 91

PIANO TERZO

SUB 70
SUB 71

SUB 63
SUB 62

SUB 55
SUB 54

SUB 92
SUB 46

SUB 78
SUB 79

SUB 86
SUB 87

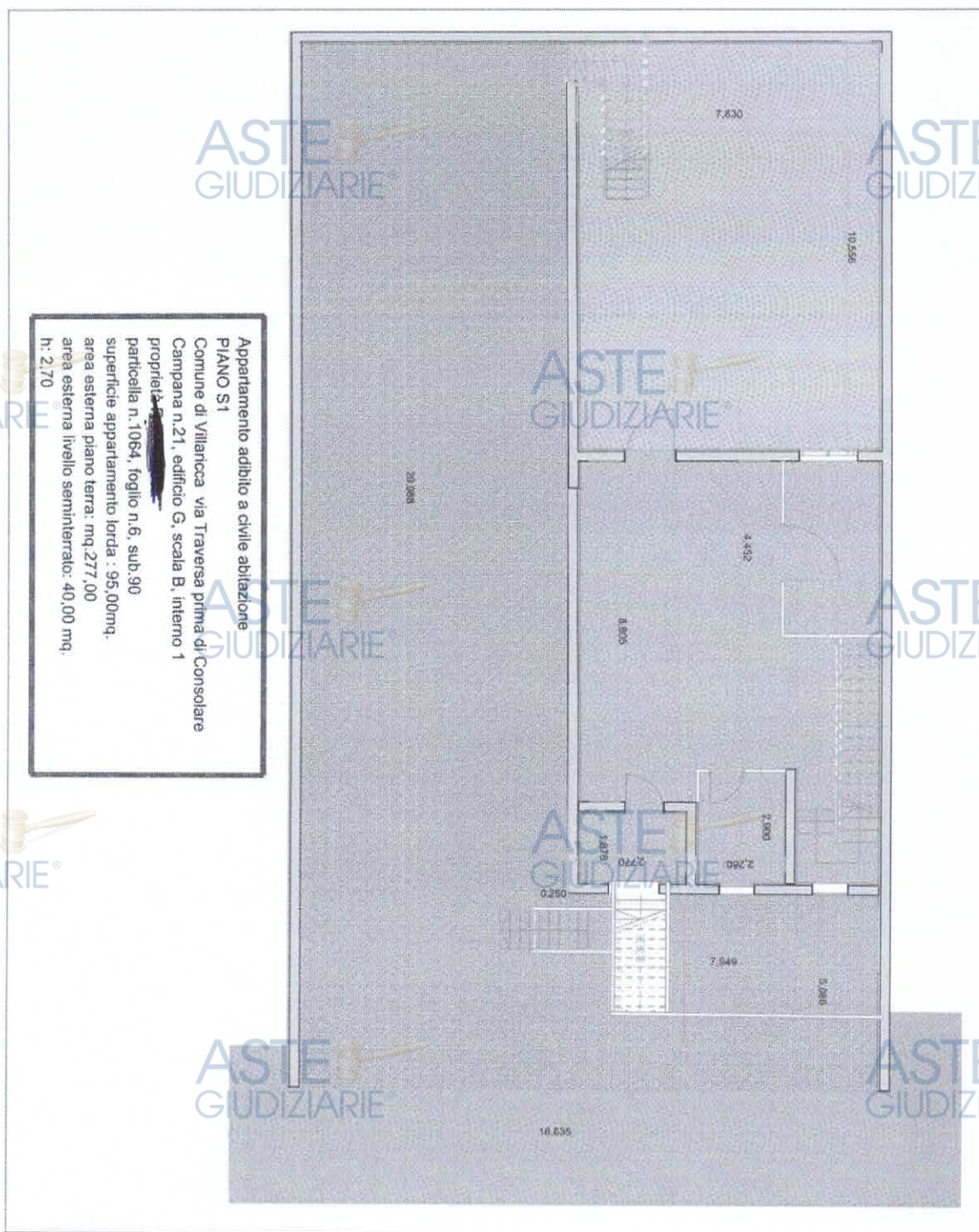
NORD

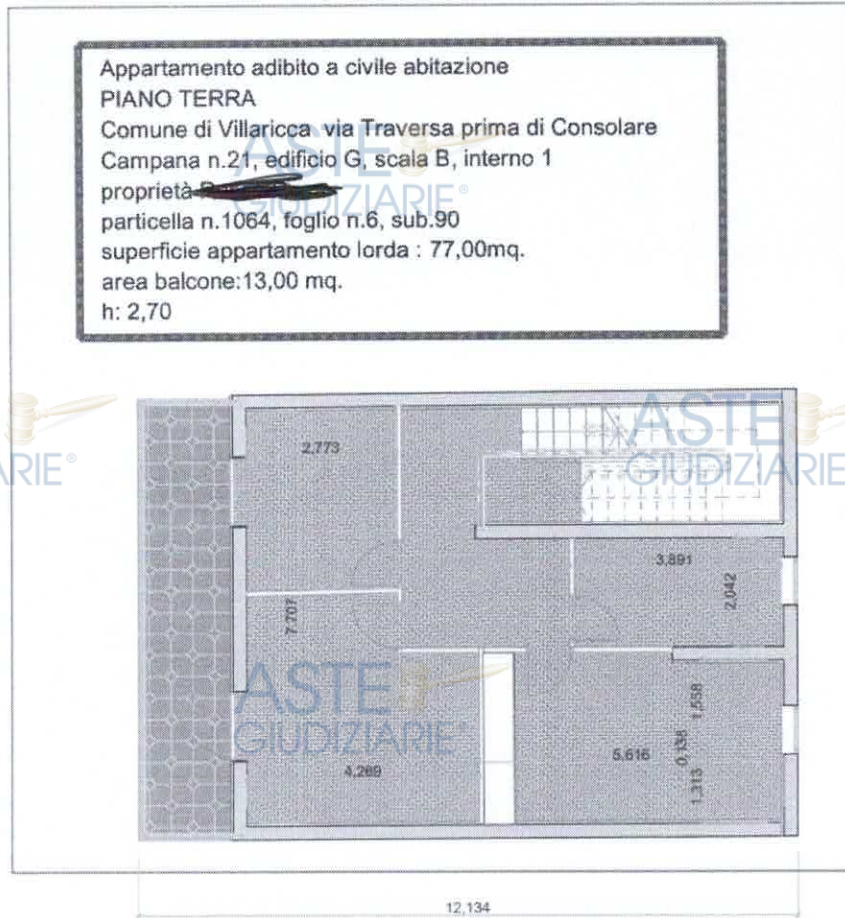
Elaborato planimetrico in atti

Data: 13/02/2025 - n. T311348 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

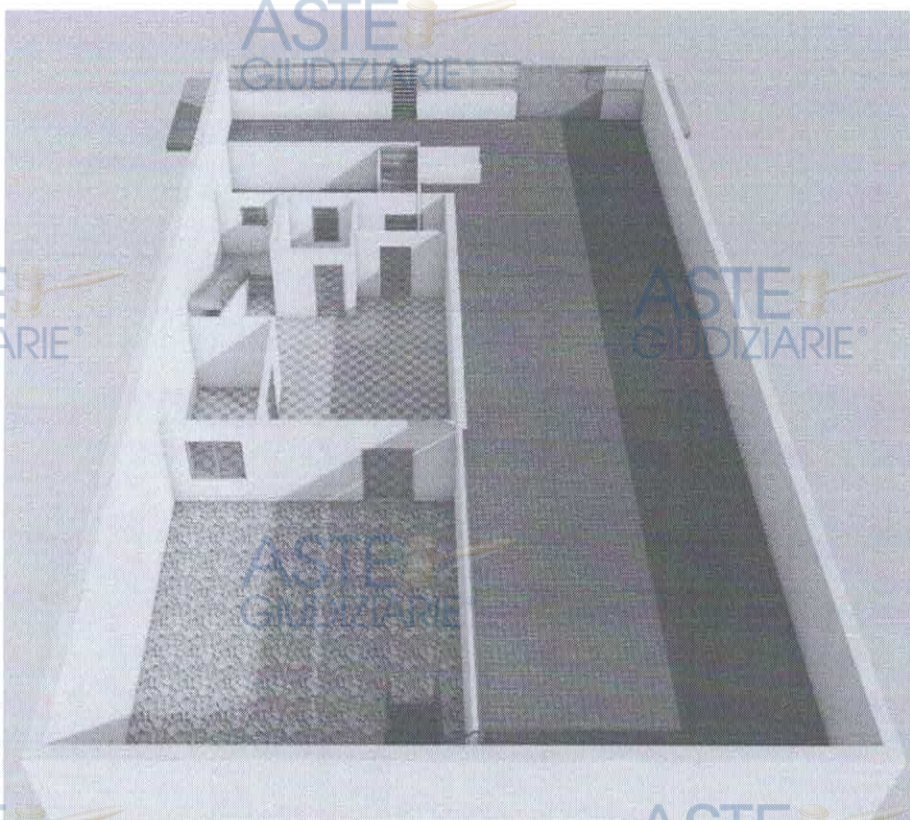
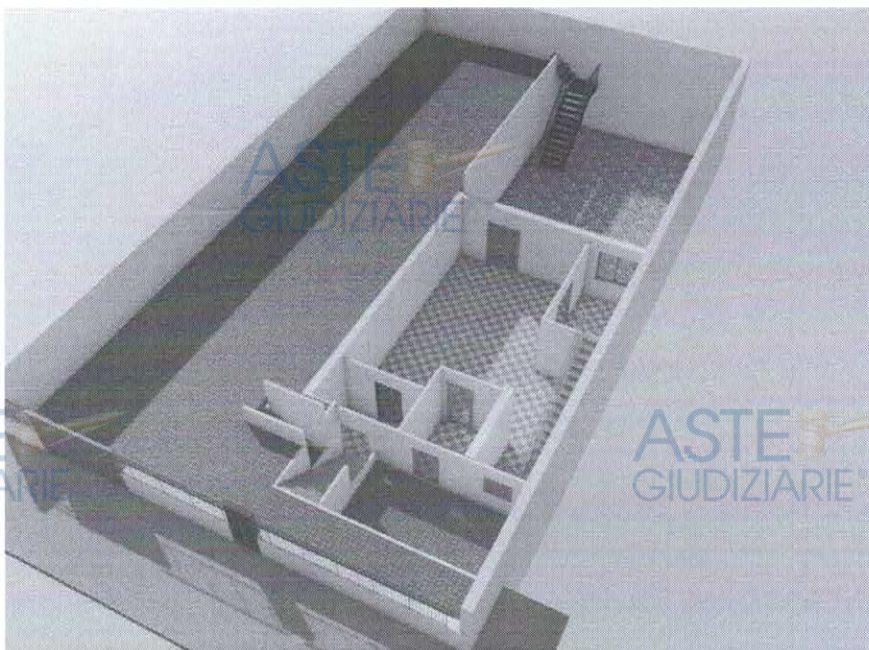
Elaborati planimetrici depositati



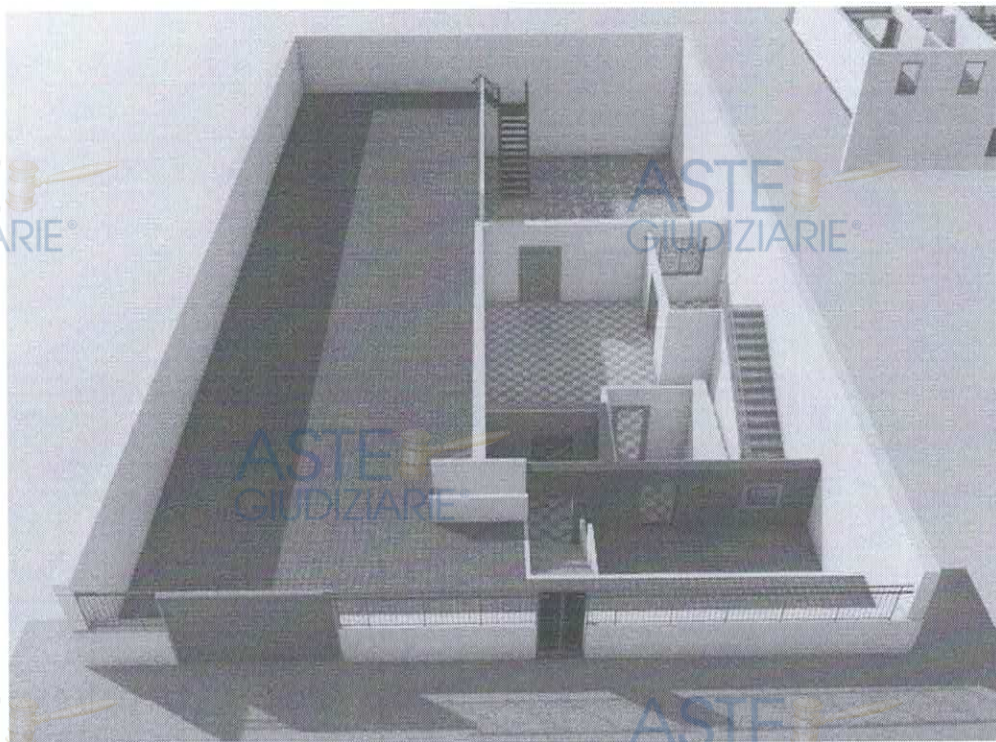
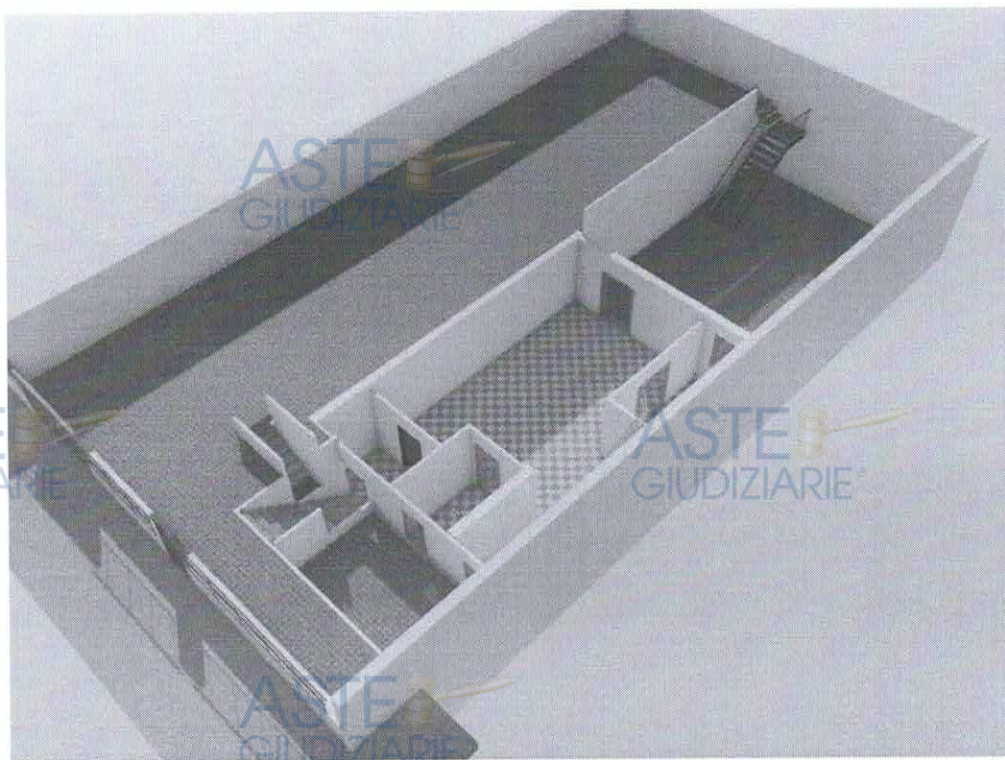




rilievo dello stato dei luoghi piano terra e livello seminterrato



piano seminterrato con terrazzi al piano terra + seminterrato





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

piano terra

Restituzione tridimensionale (rendering) dell'immobile pignorato

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi per

difformità legate alla volumetria e alla distribuzione degli spazi interni ed esterni.

In particolare differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- Il livello seminterrato risulta essere più grande rispetto alla piantina catastale per l'ampliamento sotto il balcone del piano terra
- Il muro perimetrale della facciata principale non presenta la discontinuità che nella planimetria catastale corrisponde all'accesso della rampa carrabile
- La rampa carrabile al livello seminterrato non esiste, attualmente è stata sostituita da una rampa di scale che porta all'ingresso del seminterrato
- Le scale esterne di accesso al piano terra non esistono, sono state sostituite da un solaio a livello
- I terrazzi pertinenziali del piano S1 e del piano terra si presentano ad una quota diversa e sono collegati da una rampa di scale. In planimetria catastale hanno la stessa quota e sono uniti

Non è pervenuta l'A.P.E. Per quanto riguarda la spesa per la redazione dell'A.P.E non è inferiore ad €500 (attestato di Prestazione Energetica). Il totale del costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

La data dell'accatastamento della planimetria dell'immobile risale al 22-02-2005. All'archivio del comune di Villaricca non risultano concessioni edilizie DIA/SCIA/CILA rilasciate successivamente alla concessione del 09-04-2003 n.3200. La sottoscritta ha verificato la corretta corrispondenza dei dati attuali con quelli rilevati all'agenzia delle entrate

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il cespite oggetto di pignoramento non sussiste la rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

L'immobile identificato con il sub.90 risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rilevato in situ per difformità relative alla volumetria e alla diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni così come elencate nel paragrafo precedente. La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, nonché i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

Il comune di villaricca non ha rilasciato certificato di agibilità

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

- l'immobile sito a Villaricca (NA), in Via della Libertà, n.1068/C-D, censito presso il N.C.E.U. al Foglio n.6 Particella n.1064, Sub.90, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Piano S1/T (Prop. Sig. sig. ~~XXXXXXXXXX~~ E ~~XXXXXXXXXX~~), è stato oggetto dei seguenti "Titoli Edilizi": Permesso di Costruire, n.3200 del 01/08/2003; Non risulta rilasciata Agibilità artt. 24 e 25 DPR n.380/2001 s.m.i.;
- Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rilevato dai grafici della concessione edilizia risulta che: il permesso a costruire di cui sopra riguardava la costruzione di un intero complesso edilizio all'interno del quale il fabbricato H (di cui l'immobile staggito è parte) prevedeva n.2 villette a schiera ognuna delle quali di due livelli fuori terra, piano seminterrato adibito a garage e sottotetto non abitabile. L'immobile oggetto di esecuzione è parte di una delle due ville di questo fabbricato ma si presenta come un appartamento indipendente su due livelli (piano terra e seminterrato) adibito a civile abitazione. Nei grafici del permesso a costruire risulta che il piano terra era destinato a porticato mentre il seminterrato era un garage accessibile tramite una discesa carrabile direttamente dalla strada.
- Nel grafico della planimetria catastale il piano terra ed il seminterrato costituiscono un'unica abitazione classificata con categoria A/2, presentano due aree pertinenziali terrazzate e sono un'entità indipendente rispetto all'intero edificio.
- Anche la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi per difformità sostanziali che riguardano la volumetria dell'appartamento (ampliamento della zona di ingresso e del seminterrato lato sottobalcone del piano terra), la modifica degli spazi esterni con l'abbattimento della discesa carrabile che è stata sostituita da una rampa di scale, la costruzione di un solaio al livello del piano terra in luogo delle scale di ingresso al piano T. Per quanto riguarda lo spazio esterno che circonda l'appartamento, dalla planimetria catastale questo risulta unico e allo stesso livello di quota mentre di fatto i cortili sono due: quello antistante il seminterrato è sottoposto rispetto a quello al livello del piano terra di circa 3 metri ed entrambi sono collegati da una scala in ferro.
- A seguito di tali difformità non risulta agli atti del comune nessuna richiesta su nessuna delle modifiche effettuate sul fabbricato. Non risulta nessuna richiesta di frazionamento della villa, né di trasformazione del porticato in edilizia abitativa né cambi di destinazione d'uso del seminterrato o richiesta di permessi per gli abbattimenti né per le variazioni dei prospetti esterni.

- Si specifica che la concessione edilizia rilasciata dal comune di Villaricca n.3200 del 01-08-2003 prevedeva la costruzione di n.8 corpi di fabbrica distinti in planimetria dalle lettere A/B/C/D/E/F/G/H di cui il corpo H prevedeva n.2 villette unifamiliari a schiera(vedi relazione tecnica allegata al permesso a costruire). Nei grafici di concessione il fabbricato di cui il bene staggito è parte era identificato con la lettera H mentre allo stato attuale, catastalmente e sugli atti di provenienza il cespite viene identificato come facente parte dell'edificio G
- Si segnala che dall'atto di provenienza a cura del notaio Alfonso Monda così come dalle risultanze catastali ~~la signora [nome] detiene il diritto di abitazione sul cespite staggito del 20%, cifra che verrà detratta dal valore dell'immobile.~~

A fronte di quanto verificato, in considerazione della quantità e qualità di difformità presenti sull'immobile staggito e precisamente: frazionamento della villa a schiera in più appartamenti indipendenti; l'appartamento al piano terra è stato realizzato in luogo di un porticato, il seminterrato è destinato ad abitazione in luogo del garage e non presenta l'accesso con discesa carrabile così come previsto nei grafici di progetto; non sono presenti le rampe di scale di accesso al piano T mentre è stato costruito un solaio; vi è variazione dei prospetti e modifica dei terrazzi pertinenziali. La previsione di calcolare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi snaturerebbe l'uso e l'appetibilità alla vendita dell'immobile così come oggi è composto ed utilizzato, per cui si procede a valutare il cespite come catastalmente identificato in base al valore d'uso abitativo calcolato per la durata di circa 20 anni in quanto allo stato attuale non risultano agli atti né ordinanze di sequestro/abbattimento/revoca della concessione e/o di ripristino dello stato dei luoghi.

La zona in cui risiede l'immobile ricade nella zona del P.R.G., , **ZONA OMOGENEA B3(parzialmente edificata)**

Che gli immobili oggetto di pignoramento non risiedono su terreno vincolato (D.L.vo n.42 del 22-01-2004- codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i.)

Si rimanda alle Norme di Attuazione del PRG relative alla zona B3 in allegato

Sulla possibile legittimazione degli abusi

Così come previsto dall'art. 36 del vigente T.U. 380/2001, per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria l'intervento abusivo deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, cioè all'attualità. L'immobile oggetto di pignoramento non ricade in tale casistica perché costruito in difformità alle prescrizioni concesse

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico non risulta rispondente alla recente normativa; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in €500,00 il costo per la redazione dello stesso.

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 22.01.2004, n.42, parte terza (beni paesaggistici)

Dalle ricerche effettuate e dai riscontri documentari non risulta allo stato attuale alcun provvedimento sanzionatorio rilasciato dal comune né risultano accertamenti in corso di verifica sui cespiti che costituiscono il compendio staggito. Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta nella libera disponibilità dell'esecutata. Il comune di Villaricca non ha emesso alcuna ordinanza né decreti restrittivi/sanzionatori, di confisca o di demolizione sull'immobile. In considerazione di quanto sopra descritto, in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore d'uso. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di in merito alla conformità dell'immobile realizzato rispetto alle prescrizioni urbanistiche. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore d'uso per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui può essere venduto il cespite in fase di esecuzione forzata

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più

probabile valore di stima.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio dl mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2025, l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

Criteri di misurazione adottati

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne- perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune(corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: Nella misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori
Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di quanto sopra descritto, data le difformità risultate tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia rilasciata, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore d'uso in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Villaricca in merito alla conformità della CE emessa e alle prescrizioni urbanistiche assentite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore d'uso per trovare il più

probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata

TOTALE COMMERCIALE LOTTO UNICO

MQ. 271,00

CALCOLO DEL VALORE D'USO DEI LOTTI

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*", ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

LOTTO UNICO
Sub.90

Destinazione residenziale	Superficie interna netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano terra	77,00 mq.	1,00	77,00 mq.	2,70 mt	T
balcone	13,00	0,30	3,9 mq.	-	T
Terrazzo a livello piano terra	277,00	0,30	83,10	-	T
Terrazzo a livello S1	40,00	0,30	12,00	-	S1
Appartamento piano S1	95,00	1,00	95,00	2,70	S1
totale			271,00 mq		

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia/zona: Periferia/VIA%20VENEZIA/CONSOLARE%20CAMPANA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Stampa

Legenda



il canone di locazione mensile medio calcolato secondo le tabelle espresse dall'OMI risulta pari pari ad 4,70 euro/mq per cui si ottiene:
Euro 4,70 x 271,00 mq.= Euro 1273,70 euro mensili
per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:
Euro 1273,70 x 12 = Euro 15.285,00

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 15.285,00 \times 0,75 = \text{Euro } 11.463,00$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,05$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 11.463 / 0,05 = \text{Euro } 229.275,00$$

Tale valore si ritiene vada mediato con quello che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 20 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

$$V = 11.463,00 \times 20 = \text{Euro } 229.260,00$$

Pertanto, il valore d'uso del Lotto determinato è pari a: (Euro 229.275,00 + Euro 229.260,00)/2 = **229.267,00 Euro**

VALORE FINALE LOTTO

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire il valore all'appartamento in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si ottiene un valore stimato di **Euro 229.267,00**

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

Da atto di provenienza risulta ~~che l'immobile è stato acquistato~~ si è riservata il diritto di abitazione per sé ed in caso di sopravvivenza in favore del proprio coniuge il 20% del valore dell'immobile.

Si valuta il valore dell'usufrutto totale dell'immobile :

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Interesse Legale di Riferimento: 2,50%

Valore della Piena Proprietà € 229.267,00

☒ Usufrutto Vitalizio Et : 74

☐ Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena propriet�	€ 229.267,00
Et� dell'usufruttuario	74 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 80.243,45
Valore della nuda propriet�	€ 149.023,55

Il valore dell'usufrutto   di 80.243,00 di cui si deve calcolare la quota del 20% come da atto di provenienza.

Valore diritto di abitazione: 20% di 80.243,00 = 16.048,00 Euro

Tele valore verr  decurtato dal valore finale del cespite

Non risultano pervenute le conformit  degli impianti. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 500,00

Non risultano pervenute le conformit  degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 500,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u>	
Valore uso immobile sub.90	€ 229.267,00,00
Adeguamento conformit� impianti	€ 500,00
Costi conformit� APE	€ 500,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 22.926,00
Diritto di abitazione (20%)	€ 16.048,00

VALORE FINALE LOTTO I	€ 189.293,00
------------------------------	---------------------

VALORE NETTO COMMERCIALE DEL LOTTO **€ 189.293,00**

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali in quanto non vi è condominio costituito

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 11-10-2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone